

ABSTRAK

PPJB yang dibuat dalam rangka melaksanakan pemasaran properti dengan sistem *Pre Project Selling*, merupakan perjanjian yang dibuat antara para pihak untuk nantinya, saat syarat terpenuhi, akan melahirkan perikatan bagi para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah beserta bangunan di atasnya. PPJB merupakan perikatan bersyarat, dengan demikian PPJB tidak dapat disebut sebagai perjanjian pendahuluan. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang memberikan definisi perjanjian pendahuluan dalam PPJB tidak tepat, PPJB melahirkan perikatan bersyarat bagi para pihaknya untuk melakukan peralihan objek yang dimaksud sesuai kesepakatan. Objek PPJB yang berupa tanah dan bangunan di atasnya merupakan objek perjanjian yang tergolong sebagai benda yang masih akan ada, dengan syarat minimum yang dapat dijadikan sebagai objek PPJB diatur dalam UU 1/2011 dan UU 20/2011 tentang Rumah Susun.

Klausula dalam PPJB yang pada umumnya telah dibakukan oleh pihak pengembang, cenderung menguntungkan kepentingan pihak developer saja tetapi mengabaikan kepentingan konsumen. Peraturan perundang-undangan yang ada belum dapat mengakomodasi proporsionalitas kepentingan para pihak dalam PPJB. UU 1/2011 dan UU 20/2011 belum dilengkapi dengan peraturan pendukung dan peraturan pelaksanaannya, serta peraturan teknis yang ada sudah tidak sesuai perkembangan keadaan saat ini. Regulasi yang memadai diperlukan untuk mendukung kepesatan pertumbuhan bisnis properti di Indonesia agar menjaga terciptanya asas proporsionalitas pada semua tahapan hubungan kontraktual, baik pada fase prakontrak, pembentukan kontrak maupun fase pelaksanaan kontrak. PPJB sebagai kontrak standar/baku hendaknya memperhatikan asas proporsionalitas yang terkandung dalam perjanjian agar tidak merugikan pihak konsumen.

Kata kunci: Proporsional, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), *Pre Project Selling*.